
TRIBUNALE DI BARI

FALLIMENTO N. 84/2021

GIUDICE DELEGATO:

DOTT.SSA LAURA FAZIO

C.T.U.:

ARCH. ROCCO GUERRA

COMMISSARI GIUDIZIALI:

AVV. ANDREA DAMMACCO

DOTT. COSIMO CAFAGNA

LOTTO 4

PREMESSA

La procedura in oggetto riguarda beni mobili ed immobili ubicati nel Comune di Capurso appartenenti alla società concordataria.

I **BENI IMMOBILI** sono di proprietà della società “ .” con sede in Capurso alla via La Lenza Z.I. e sono di seguito elencati:

- a) **Terreno** sito in Capurso confinante con la Strada provinciale Capurso – Noicattaro, identificato catastalmente al fg. 9 p.lla 118

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è costituito da suolo edificatorio sito in Capurso, strada provinciale delle Grotte Orientali – SP240, in catasto al foglio 9, p.lla 118.

In virtù del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capurso si precisa che il terreno in oggetto è tipizzato:

- per il 79,80 % nella zona C3 – di nuovo impianto (art. 2.27 delle N.T.A.)
- per il 19,60 % nella zona STR – tracciati viari primari di piano (art. 1.27 delle N.T.A.)
- per il 0,70 % nella zona VD – verde di decoro (art. 1.27 delle N.T.A.)

	Zona	Iff	Superficie	Cubatura
p.lla 118	C3 – di nuovo impianto	1,50 mc/mq	2.090,76 mq	3.136,14 mc
	STR – tracciati viari primari di piano		513,52 mq	
	VD – verde di decoro		15,72 mq	

CRONISTORIA CATASTALE

Di seguito la cronistoria catastale di ogni singola particella del terreno:

Fig. 9 plla 118

Dati della richiesta Catasto Terreni		Comune di CAPURSO (Codice: B716) Provincia di BARI Foglio: 9 Particella: 118							
INTESTATO									
) Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico							(1) Proprieta' per 1000/1000		
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	9	118		-	VIG UVA TAV 2	26 20		Euro 64,27 L. 124.450	Euro 29,09 L. 56.330
Notifica						Partita	5077		
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: Situazione degli intestati dal 21/01/1998									
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1							(1) Proprieta' per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA									
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/1998 Voltura in atti dal 07/02/1998 Repertorio n.: 50806 Rogante: GUARAGNELLA CARLO Sede: BARI Registrazione: (n. 1872.1/1998)									
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico									
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1							fino al 21/01/1998		
DATI DERIVANTI DA									
Impianto meccanografico del 01/08/1977									

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	Dominicale	Agrario
9	118	VIG UVA TAV	2	2620 mq	64,27 €	29,09 €

TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

- per la quota di 1/1 di proprietà;

PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

La società . ha acquistato il terreno accatastato al fg. 9 p.lla 118 a mezzo di atto notarile pubblico di compravendita del notaio Guaragnella Carlo del 21 gennaio 1998, repertorio 50806 raccolta 6959, trascritto a Bari il 28 gennaio 1998, RG 2489 RP 1968, dalla sig.ra

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le ispezioni ipotecarie sono state effettuate per soggetto, quindi sul nominativo “ ” presso l'Agenzia delle Entrate di Bari:

ISCRIZIONI

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 04/06/2021
Reg. gen. 27713 - Reg. part. 3870
Importo: € 80.000,00
A favore di
Contro:
Capitale: € 60.130,65
Percentuale interessi:
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 17/01/2019
N° repertorio: 132/2019

TRASCRIZIONI

Atto Notarile Pubblico – Compravendita
Trascritto a Bari il 28/01/1998
Reg. gen. 2489 - Reg. part. 1968
A favore di

Rogante: GUARAGNELLA CARLO
Data: 21/01/1998
N° repertorio: 50806

Atto Giudiziario – DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Trascritto a Bari il 06/07/2020
Reg. gen. 24625 - Reg. part. 17173
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI

Contro:
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 08/06/2020
N° repertorio: 2718/2020

Atto Giudiziario – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Trascritto a Bari il 11/06/2021
Reg. gen. 29018 - Reg. part. 21530
A favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO DI
Contro
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 03/06/2021
N° repertorio: 168/2021

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Relativamente agli immobili che compongono il LOTTO di vendita si sono individuate le seguenti **FORMALITÀ** che saranno cancellate a cura della procedura:

ISCRIZIONI

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 04/06/2021
Reg. gen. 27713 - Reg. part. 3870
Importo: € 80.000,00
A favore di
Contro:
Capitale: € 60.130,65
Percentuale interessi:
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 17/01/2019
N° repertorio: 132/2019

TRASCRIZIONI

Atto Giudiziario – DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Trascritto a Bari il 06/07/2020
Reg. gen. 24625 - Reg. part. 17173
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI

Contro:
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 08/06/2020
N° repertorio: 2718/2020

Atto Giudiziario – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Trascritto a Bari il 11/06/2021
Reg. gen. 29018 - Reg. part. 21530
A favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO
Contro:
Rogante: Tribunale di Bari

Data: 03/06/2021
 N° repertorio: 168/2021

STIMA

Per la stima dei terreni edificatori ricadenti in “zona C3 – di nuovo impianto” è stata presa in considerazione la “relazione di stima delle aree edificabili del Comune di Capurso” pubblicata sul sito del Comune e risalente ad aprile 2020 (Determina del 24/06/2020 – Registro generale n. 597 – Registro del servizio n. 48).

Il documento, condiviso dallo scrivente, è esaustivo in ogni sua parte in quanto analizza tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni edificatori presenti sul territorio comunale. In particolar modo tiene conto della potenzialità edificatoria dei lotti, la presenza di eventuali vincoli ambientali, la loro destinazione d’uso e la distanza della zona da edificare rispetto alle maggiori infrastrutture di comunicazione.

Infine sintetizza lo studio effettuato a mezzo di tabelle, di seguito lo stralcio della tabella d’interesse:

ZONA OMOGENEA	VALORE VENALE MEDIO	l ₁	l ₂	l ₃	l ₄		l ₅	VALORE FINI IMU €/mq	AI Supmq
		potenzialità edificatoria	(destinazione d’uso)	(stadio urbanistico)	(vincoli ambientali)		(distanza dal centro e dalle infrastrutture)		
		(rispetto all’III di riferimento)	III/III	res./non res.	PUE pres./non pres. adottato approvato conventionato	tutela paesaggio			
C3.5 - ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO	450,00 €	0,48	1,00	0,25	0,95	0,70	0,90	32,32 €	T
				0,50				64,64 €	T
				0,75				96,96 €	T
				1,00				129,28 €	F

Come rappresentato nella penultima colonna il prezzo unitario del terreno cambia in funzione della presenza e dello stato di avanzamento del Piano Urbanistico Esecutivo della zona, oscillando da un minimo di 32,32 €/mq a 129,28 €/mq.

Il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno edificatorio oggetto di CTU non menziona la presenza di alcun piano di lottizzazione o simili, pertanto si ritiene opportuno applicare un prezzo rientrante tra la prima e la seconda fascia che si attesta a **35,00 €/mq**.

Per quanto riguarda le superfici ricadenti nella zona STR e nella zona VD si applica un valore unitario pari al valore agricolo del terreno che ai sensi dei VAM - anno 2018, pubblicati dalla commissione provinciale espropri di Bari sul BUR Puglia n. 71 del 27/06/2019, per VIGNETO UVA DA TAVOLA è pari a **4,00 €/mq**.

Pertanto espletando le opportune operazioni matematiche si ottiene la seguente tabella:

<u>Zona</u>	<u>Superficie</u>	<u>Prezzo unitario</u>	<u>Valore</u>
-------------	-------------------	------------------------	---------------

p.lla 118	C3 – di nuovo impianto	2.090,76 mq	35,00 €/mq	73.176,60 €
	STR – tracciati viari primari di piano	513,52 mq	4,00 €/mq	2.054,08 €
	VD – verde di decoro	15,72 mq	4,00 €/mq	62,88 €
			TOTALE	75.293,56 €

il valore complessivo dei terreni è pari a = **75.293,56 €**

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 75.500,00**

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Triggiano, li 10/01/2022

Gli Esperti
Arch. Guerra Rocco

Allegati per ogni LOTTO

1. Estratto di mappa catastale
2. Visura catastale
3. Documentazione fotografica
4. Atti di provenienza
5. Ispezioni ipotecarie
6. Certificato Destinazione Urbanistica
7. NTA
8. Relazione di stima delle aree edificabili del Comune di Capurso